



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3677 - 19/169

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
09.01.2019

Dispensasjon og løyve til etablering av teknisk infrastruktur innan reguleringsplan Sundheim - gbnr 137/203 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 006/19

Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av felles teknisk infrastuktur knytt til veg, vatn og avløp for reguleringsplan Sundheim/planid.: 1263-201103.

- O_KV01
- O_KV02
- O_FT01 - 03
- F_KV04
- F_KV06
- F_KV08
- F_PP01-03
- F_G01-04
- o_G05
- F_G07
- F_LEIK01
- O_LEIK02
- F_ØK02 - 04
- F_UA01-07
- Vass- og avlaupsleidningar i feltet
- Mur A, B, C, D og E knytt til f_PP02, f_G02, f_G03, f_LEIK01 og f_PP01

Det vert elles vist til søknad motteken 06.12.18 og dialog i saka.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.12.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sundheim Nygård/planid.: 1263-201103 er definert som konsentrert bustadføre mål, uteoppfallsareal, gangareal, parkering. Det er i søknad gjort greie for at tiltaka vert etablert i tråd med gjeldande reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 4.5.5 i føresegna for parkeringsplan f_PP02. Føresegna set krav om at 5 % av parkeringsarealet i kvart parkeringsfelt skal setjast av til HC-parkering.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Bakgrunnen for dispensasjonen er at gjeldende plan ikke klarer å løse planbestemmelsens pkt. 4.5.5 om at 5% av anviste parkeringsplasser inne hvert parkeringsfelt skal være avsatt til handicapparkering. Dette fordi det vedtatte parkeringsareal i reguleringsplanen er for lite. Dette innfrir kun kravet knyttet til ordinære plasser; 1,5 per boenhet, totalt 24 plasser for BK 02-04, jfr. reguleringsplanens pkt. 3.2.3.

Etter pkt. 4.5.5 er det krav til 1,2 handicaplasser i PP02. Avrundet blir dette to plasser. Dette vil en ikke klare å oppfylle. Vi kan imidlertid klare én handicaplass dersom en tar i bruk deler av omkringliggende gangareal til av –og påstigning.

På denne bakgrunn søkes det derfor om dispensasjon fra

- *reguleringsplanens bestemmelse pkt. 4.5.5 om at det skal avsettes 5% av parkeringsareal innen hvert delfelt til handicapparkering for PP02.*

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen i pkt. 4.5.5 er å sikre at bevegelsehemmede kan ta byggene i bruk på samme måte som funksjonsfriske ved å ha tilgjengelig parkering.

I denne saken er det tale om et minimalt avvik fra normen på 5%. Av 24 angitte plasser i PP02, vil det være krav til 1,2 plasser avsatt til formålet. I denne saken klarer vi en, som nevnt ovenfor. Avviket er således 0,2. Vi mener derfor at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter bestemmelsens formål.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er først og fremst at en får utbygget området i tråd med intensjonene i reguleringsplanen. Dette vil ikke være mulig slik planen er vedtatt i dag. Grunnen til dette er at det ved en feil har oppstått et misforhold mellom plankart og bestemmelser ved at plankartet ikke har lagt til rette for handicapparkering slik bestemmelsenes pkt. 4.5.5 pålegger. Ved å ta i bruk omkringliggende gangareal,

sikrer vi likevel at bestemmelsens intensjon oppfylles for så vidt gjelder en plass. Vi mener dette er en god løsning som sikrer at planen ellers kan gjennomføres slik den er vedtatt.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis.»

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan (teikningsnr 20718064A10-1) datert 16.10.18, vegplan (teikningsnr 20718064A60) datert 26.10.18 og rammeplan vass og avlaup (haugen VVA teikningsnr 001) datert 17.08.15.

Tiltaka er plassert innanfor byggegrenser i plan.

Vatn og avløp (VA)

Planområdet er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Plassering av leidningstrase er synt på og rammeplan vass og avlaup (haugen VVA teikningsnr 001) datert 17.08.15.

Det er frå Teknisk drift VA-avdelinga gjeve uttale 04.01.19 på at VA-rammeplan er godkjent.

Det er søkt om tilkobling til kommunalt vass- og avløpsanlegg for kvart bygg.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det har vore dialog mellom representant frå tiltakshavar og kommunen ved Teknisk drift vegavdelinga (vår saksreferanse 15/3189) i brev datert 21.09.18 som svar på henvending datert 21.06.18.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, overflate parkeringring og avkøyrsløp.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå føresegna § 4.5.5 der det er sett krav til at 5% av parkeringsarealet i kvart parkeringsfelt skal setjast av til handikapparkering. Det er på plankarte synt 24 parkeringsplassar utan at det er sett av areal til parkeringsplass for rørslehemma i tråd med føresegna.

Preakseptert ytelse til HC-parkering jf veileder til Tek § 8-9 (3) knytt til byggverk med krav om heis og byggverk med krav om universell utforming er at det alltid må være minst 1 oppstillingsplass for rørslehemma der det anlegges parkeringsplass. Vidare at tal oppstillingsplassar for rørslehemma må stå i høve til totalt antall oppstillingsplassar.

Dei aktuelle bygga i felt BK02, BK03 og BK04 har ikkje krav til universell utforming eller heis etter byggt teknisk forskrift, krav om universell utforming er teke med inn i reguleringsplan Sundheim. Det er i føresegna til planen sett krav til 1,5 parkeringsplassar per bueining i dei aktuelle felta, som kan etablerast med totalt 16 bueiningar, dette utgjer eit parkeringskrav på 24 parkeringsplassar. Desse skal

dekkast inn i f_PP02 som på plankartet er regulert til 24 parkeringsplassar. Kravet i føresegna § 4.5.5 om at 5% av parkeringsplassane skal vere avsett til HC-parkering utgjer 1,2 parkeringsplassar for rørslehemma.

Ansvarleg søkjar har i søknad om dispensasjon gjort greie for at ein kan oppnå 1 HC-plass dersom ein tek i bruk dei regulerte gangareala rundt f_PP02 til av- og påstigning.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er motstrid mellom føresegna og plankartet. Ein har vidare lagt vekt på ansvarleg søkjar si vurdering om at ein kan oppnå ein HC-plass ved å ta i bruk gangareal til av- og påstigning. Vidare har ein vurdert at minstekravet til preakseptert ytelse i byggtknisk forskrift vert ivareteke.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegna § 4.5.5 om at 5% av parkeringsplassane skal ver avsett til HC-parkering er tilstade. Ein finn at omsyna regelen skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Plassering

Tiltaka vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, i tråd med godkjent reguleringsplan.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan

Sundheim/planid.: 1263-201103 § 4.5.5 i samband med etablering av parkeringsplassar i område f_PP02.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve eittrinnsløyve for etablering av følgjande delar av felles teknisk infrastruktur i reguleringsplan Sundheim/planid.: 1263-201103

- Veg o_KV01
- Veg o_KV02
- Fortau o_FT01 - 03
- Veg/avkøyrsl f_KV04
- Veg/avkøyrsl f_KV06
- Veg/avkøyrsl f_KV08
- Parkeringsplass f_PP01-03
- Gangvegar f_G01-04
- Gangveg o_G05
- Gangveg f_G07
- Leikeplass f_LEIK01
- Leikeplass o_LEIK02

- Kommunalteknisk anlegg f_ØK02 - 04
- Uteopphaldsareal f_UA01-07
- Vass- og avlaupsleidningar i feltet
- Mur A, B, C, D og E knytt til f_PP02, f_G02, f_G03, f_LEIK01 og f_PP01 (jf.sitajonsplan og murteikningar, teikningsnr. 20718064A30-7 datert 19.10.18 og 20718064A30-8 datert 16.10.18).

Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan (teikningsnr.: 20718064A10-2) datert 16.10.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med godkjent VA-plan. Det må søkjast om løyve til påkobling til kommunalt vass- og kloakkanlegg for kvar ny bustad som skal koble seg til.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/3677

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

| | | | |
|-------------------------|--------------|------|-------------------|
| Arkoconsult AS | Postboks 103 | 5291 | VALESTRANDSFOSSEN |
| Bolig & Eiendom AS | Stølen 26 | 5911 | ALVERSUND |
| Bolig & Eiendom AS | Stølen 26 | 5911 | ALVERSUND |
| Fylkesmannen i Vestland | Njøsavegen 2 | 6863 | LEIKANGER |

Mottakarar:

| | | | |
|----------------|--------------|------|-------------------|
| Arkoconsult AS | Postboks 103 | 5291 | VALESTRANDSFOSSEN |
|----------------|--------------|------|-------------------|